



**RAPPORT D'ETAPE CONCERNANT LE PROJET
D'APPARTEMENTS INCLUSIFS
TI HAMEAU-PASSErAILE-OVE**

CHESSY SUR MARNE

**Réalisé avec l'accord du
Conseil Départemental de Seine et Marne
Avec le soutien financier du CCAH, et Malakoff Humanis et du
Conseil Régional d'Île de France**



1 L'infrastructure immobilière

L'entreprise ARCADE conceptrice et réalisatrice du projet immobilier concerné par le projet d'habitat inclusif a respecté les délais annoncés puisque les premiers appartements ont été mis à disposition des propriétaires et des locataires début juillet 2024.

2 Entrée des Locataires

Nous avons retardé l'entrée des locataires des appartements inclusifs afin de finaliser les dossiers MDPH, permettre le temps des déménagements à une période plus propice que l'été et de mettre en place les services d'accompagnement.

L'entrée a été fixée au 1^{er} octobre, date à laquelle 6 locataires ont emménagé. Au 7 novembre les 11 baux de locations sont signés et, à ce jour, 10 locataires occupent leur appartement.

3 Gestion locative

Le versant location a été confié à la société ANTIN Résidences (filiale d'ARCADE) qui gère donc l'ensemble des appartements sociaux de cette résidence.

4 Inscription du projet dans une démarche inclusive

Comme il a été prévu dans le projet, 11 de ces appartements ont obtenu le label « appartements inclusifs pour personnes présentant une dépendance physique ».

Nous avons pu guider les concepteurs et les entreprises afin que les équipements de base puissent être intégrés dès la conception des plans architecturaux, puis dans les travaux afin que ces appartements soient accessibles au-delà des règles légales de la construction.

De plus et conformément à nos souhaits les appartements sont répartis sur deux bâtiments et trois étages évitant une possible stigmatisation (les voisins les plus proches des personnes en situation de handicap sont des familles, des particuliers,... partageant avec eux tous les espaces de circulation)

5 Accompagnement du projet

Pour cette mission générale nous avons contractualisé avec un bureau d'étude spécialisé dans ce type de réalisation l'entreprise ALTER DOMUS Ti Hameau dirigée par Monsieur LE PARGNEUX.

Une convention avait d'ailleurs été passée entre celui-ci, le SAN Val d'Europe, Arcade et nous-mêmes, stipulant que chacun prenait en charge une partie de la prestation de cet intervenant en bureau d'étude.

La connaissance approfondie du dispositif de la part de Monsieur Le Pargneux, qui a accompagné et accompagne encore des projets du même type sur l'ensemble de la France, nous a permis une coordination parfaite entre les acteurs.

6 Financement

Pour notre part et sur nos fonds propres associatifs nous avons pris un engagement de financement de 29 journées d'intervention (sur un total de 59 journées) pour un montant de 38 280 euros.

L'entreprise ARCADE très mobilisée sur la réussite du projet (le directeur général du groupe ARCADE était alors Monsieur Jacques WOLFROM, co-rédacteur avec Monsieur PIVETEAU du rapport de juin 2020 commandé par le premier ministre « Demain je pourrai choisir d'habiter avec vous ! » sur l'habitat inclusif).

L'écoute de l'entreprise ARCADE a donc été au-delà de nos espoirs, se matérialisant par un dispositif architectural et technique hors du commun pour un logement social.

7 Adaptation des logements

Le dispositif à destination des 11 locataires pourrait être envié par bon nombre d'établissements médico sociaux recevant des personnes en situation de handicap physique avec grande dépendance.

Concrètement chaque appartement est doté des équipements suivants :

- appel du service 24/24 depuis des badges d'appels transportables
- ouverture et verrouillage automatique de la porte d'entrée de l'appartement commandé par un groom automatique
- commande de cette ouverture depuis des boutons d'appel
- bloc cuisine réglable en hauteur pour adaptation à divers types de fauteuils électriques ou non
- bloc sanitaire salle de bain réglable en hauteur (évier et miroir)
- salle de douche de type italienne sans aucun seuil à franchir
- porte coulissante depuis la chambre vers la salle de bain
- ascenseur commandable par un système installé sur téléphone portable
- WC lavants-séchants de type japonais évitant toute intervention sur les zones intimes de la personne par son accompagnant

Notre surprise a été grande, puisqu'à part les WC, installés par nous-mêmes et financés par les subventions reçues, aucun coût ne nous a été demandé par la société ARCADE qui a pris dans le coût de ses travaux la surcharge occasionnée par l'installation de ces équipements.

Cette décision nous a permis donc d'aller plus loin sur les adaptations spécifiques à chacun en fonction des besoins (contrôle d'environnement, meuble adapté, domotique, spécialisation des boutons d'appel...) en complément de la mise en place de la PCH aide technique qui ne couvre pas la totalité de ces dépenses coûteuses permettant à chacun une vraie dynamique de compensation du handicap telle que prévue par les textes.

A l'époque de la rédaction de ce rapport nous sommes donc passés à l'étape de la spécialisation, individualisation des réponses en fonction de chaque locataire.

8 Le dispositif général de l'habitat inclusif

a) L'assistance individualisée par la PCH aide humaine

Dès l'arrivée des premiers locataires, des conventions individuelles ont été mises en place pour assurer l'accompagnement humain individuel de chaque locataire.

Chacun a le choix de son entreprise prestataire, celle-ci étant payée directement par la MDPH sur le quota d'heures évalué par elle-même.

Une grande partie des locataires a choisi l'entreprise DESTIA qui assure aussi le service 24/24.

Actuellement les besoins en aide humaine ont été évalués par les MDPH entre 3h et 8h par jour suivant les conséquences du handicap de chacun (prestation de compensation du handicap PCH).

Les locataires contractualisent avec l'entreprise prestataire le type d'assistance et le planning des interventions nécessaires.

Cette organisation « à domicile » a le mérite de mettre les personnes en situation de responsabilité et d'autonomie, ils « gèrent » leur accompagnement et les personnes qui les effectuent.

b) Le service 24h/24

Une convention a été passée entre l'association PASSErAILE, le Conseil Général du 77 et l'entreprise DESTIA.

La MDPH attribue à chaque locataire 3h « de surveillance » par jour, mutualisée avec les autres locataires.

Ces heures sont donc « mises en commun » et le service DESTIA assure la présence d'un auxiliaire de vie tout au long de la journée et de la nuit.

Celui-ci effectue des tâches « non programmables » (mise d'un manteau avant de sortir, ramassage d'un objet tombé au sol, petit entretien imprévu ou tout appel d'urgence...).

Une sécurité est donc assurée au-delà de la présence de l'accompagnement habituel de chacun dans ses heures de PCH (prestation de compensation du handicap).

Le service dispose d'un local mis à disposition à titre gratuit par ARCADE (T1 à proximité des appartements).

Difficultés relevées

Nous avons pu constater combien les règles d'attribution des heures de surveillances prévues par les textes sont appliquées de façon tout à fait différente suivant les départements et donc les MDPH.

Pour les personnes quittant un établissement médico-social le passage d'un financement par prix de journée à une PCH aide humaine prestataire (utilisable pour payer un prestataire d'assistance humaine) est complexe et long.

Il est souvent annoncé à la personne postulant à cette sortie d'établissement que son dossier demande un an de traitement pour cette modification.

Bien entendu cela rend quasiment impossible une concordance entre ce délai et la disponibilité d'un bail de location.

Nous avons dû mener des concertations personne par personne et département par département pour tenter d'assouplir cette position et de faire accélérer les décisions.

L'écoute a été globalement bonne bien qu'il ait fallu mobiliser une énergie associative bénévole très importante.

En définitive le 77 a pris des engagements fermes pour les personnes dépendant de son département.

Pour les autres et surtout pour ceux qui ne mettent pas en place d'heures de surveillance, l'association, sur ses fonds propres, a dû s'engager sur une

prise en charges d'heures de PCH en attendant les trois mois de transfert de dossier vers le 77.

Une aide subventionnée sur ce type de question devra être demandée afin de ne pas trop pénaliser l'association PASSErAILE qui ne trouve sa capacité financière que dans les dons et les adhésions.

c) L'aide à la vie partagée

Les projets d'habitats inclusifs comprennent un volet « aide à la vie partagée », c'est-à-dire que le financement d'un poste à temps plein de travailleur social a été accordé à la Fondation OVE (co-contractant du projet). Celui-ci, non encore recruté à ce jour, sera un appui à la mise en place de relations sociales, culturelles, associatives, sportives pour les locataires qui en exprimeront le besoin. Facilitateur de cette « vie partagée » il pourra proposer des activités de découverte des réseaux existants sur le Val d'Europe.

9 Les locataires

Les locataires viennent d'horizon divers, toutefois la grande majorité à un lien direct avec le 77 :

- 4 étaient en établissement médico-social dans le 77 depuis plus de 20 ans et exprimaient le souhait de quitter la collectivité pour « habiter chez eux », les MDPH qui géraient leurs dossiers étaient celles du 75,78, 92
- 3 étaient au domicile de leurs parents dans le 77 avec un accompagnement en journée
- 1 était au domicile de ses parents dans un département limitrophe
- 2 étaient en foyer de vie dans le 77
- 1 vivait en appartement dans le Sud de la France et souhaitait se rapprocher de ses proches en région parisienne.

Les locataires sont 5 femmes et 6 hommes, leur moyenne d'âge est 43 ans, le plus jeune a 29 ans, le plus âgé a 57 ans

La grande majorité d'entre eux sont porteurs d'une paralysie cérébrale (anciennement appelée Infirmité Motrice Cérébrale) de naissance.

Leurs difficultés sont plus ou moins importantes. Elles concernent des impossibilités motrices et des troubles du langage nécessitant des aides techniques (fauteuil roulant, aides à la communication)

L'aide au déplacement et aux actes de la vie quotidienne est donc importante.

Tous ont un fonctionnement intellectuel préservé, toutefois le lieu de l'atteinte de lésions du cerveau fait que l'on peut retrouver des incohérences dans leurs capacités cognitives.

Ainsi certains peuvent faire des études mais sont dans l'incapacité de se repérer dans l'espace et sur un plan, d'autres peuvent s'exprimer tout à fait normalement et développer leur pensée en étant incapable d'écrire autrement qu'en phonétique enfin d'autres n'ont pas accès au langage oral mais communiquent parfaitement avec une aide technique.

Souvent placés en institution, il est courant qu'ils « s'éteignent » progressivement moins stimulés dans la vie quotidienne et sans activité physiques ou intellectuelles à la hauteur de leurs capacités.

Un des slogans porté par les personnes atteintes de paralysie cérébrale est :
« Être autonome c'est apprendre à gérer sa dépendance »

L'habitat inclusif, inséré complètement dans la vie « ordinaire », au milieu de familles, de locataires sans handicap, avec un accompagnement adapté à chacun et géré par chacun est une des réponses à ce slogan, cette aspiration.

Pour évaluer la réussite partielle ou totale de cette ambition, la faire évoluer où cela sera nécessaire : une évaluation est prévue dans la première année de fonctionnement.

Elle sera réalisée par Monsieur Le Pargneux gestionnaire et responsable de la société Alter Domus - Ti Hameau qui nous a accompagné tout au long de ce projet.

10 L'utilisation de la subvention

Lors de la demande de subvention nous avons fait une évaluation des besoins en équipements adaptés pour la réussite du projet et son adaptation à des personnes présentant des handicaps physiques importants à la hauteur de 174 000 euros.

Avec l'attribution de 50 000 euros de la part de Médéric Humanis par l'intermédiaire du CCAH, nous arrivons donc à répartition de la façon suivante

- 29% sur la subvention CCAH (50 000 euros)
- 50% sur la subvention CR (87 200 euros)
- 21% sur les fonds propres association PASSErAILE (24 000 euros)

A la date de la rédaction de ce premier rapport les sommes engagées sont de l'ordre de 64 000 euros.

Elles consistent exclusivement

- en la mise en place pour l'ensemble des appartements de WC Gébérît de type japonais
- un début d'adaptations spécifiques à certains locataires pour que chacun puisse utiliser le potentiel des installations domotisées, tels qu'ouverture de porte d'entrée, appel service d'assistance
- des achats de matériel facilitant leur toilette (chaises douches) ou leur nuit (lits médicalisés).

Des adaptations sont encore nécessaires pour les derniers entrants sachant qu'elles ne sont véritablement et efficacement évaluables qu'après quelques jours de vie dans l'appartement.

Les systèmes de contrôle d'environnement et de domotique générale ne peuvent être proposés que lorsque des études ont été faites par des sociétés proposant ce genre de service à domicile (puisque'il s'agit bien d'intervention dans les appartements dont chacun est locataire).

Plusieurs sociétés ont été contactées et des devis sont en cours de réalisation, les coûts induits devraient donc impacter nos subventions au début de l'année 2025.

Actuellement les personnes concernées aspirent qu'à brève échéance ces systèmes soient installés, afin de les rendre plus autonomes.

Des coûts induits par la première mise en place du projet, actuellement à la charge unique de l'association seront proposées pour un partage sur les subventions (en proportion limitée par rapports aux équipements techniques).

Il s'agit des coûts en aides humaines avant les transferts de tous les dossiers MDPH vers le CD 77 (trois mois pour 4 d'entre eux sur la base de 3h de surveillance par jour) ainsi que l'assistance du bureau d'étude Ti Hameau qui réalisera une évaluation du projet en 2025 avec avis des locataires et des partenaires (dont nos financeurs) et qui sera diffusé largement.

Conclusion

A part quelques difficultés techniques inhérentes à la réception d'un bâtiment neuf, les locataires sont heureux et fiers de pouvoir se prouver à eux-mêmes et à leur environnement que la vie en appartement en milieu ordinaire, au milieu de locataires et propriétaires sans handicap, est non seulement essentielle mais aussi possible .

Possible si les moyens sont trouvés afin qu'une vraie politique de compensation du handicap soit mise en place.

Nous avons eu cette certitude grâce et à la suite de :

- la force de conviction et de notre mobilisation associative
- nouveaux textes applicables sur « l'appartement inclusif »
- la volonté du CD 77 de voir se réaliser un projet de ce type et pour des personnes présentant des handicaps physiques importants
- l'adhésion à une nouvelle aventure de vie par des personnes « souffrant » de la vie en collectivité et/ou de leurs accompagnants familiaux

- subventions d'organismes qui ont pu suppléer les ressources insuffisantes pour que chacun puisse « gérer son autonomie » au mieux de ses capacités et de ses souhaits.

Décembre 2024, Pour l'association PASSErAILE

Marie Rivière, Présidente



**L'association Passeraile remercie chaleureusement
le CCAH, Malakoff Humanis et le Conseil régional d'Ile de France**



**pour leur soutien financier au projet
d'Habitat Inclusif TI' hameau PASSErAILE de Chessy**